

[별지 제5호 서식]


부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 주식회사 대한목동위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 영 희 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층
(삼성동, 아셈타워)

(전화번호) 02-528-7819

작 성 책 임 자 : (직책) 과장 성명 김 재 희 

(전화번호) 02-528-7819

다음 각 호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부서류에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)하기 바랍니다.

1. 해당 부동산의 현황

- 해당 부동산의 현황, 소재지, 용도, 건축연도, 구조, 사용가능연도, 주변환경 등을 기재

1) 토지의 현황

- 서울특별시 중랑구 묵동 8번지

면적	4,245.90㎡	평수	1,284.38평
용도지역	근린상업지역, 지구단위계획구역(역세권 청년주택) 등	지목	대
공시지가	28,757,480,700원(㎡당 6,773,000원)(2022년 기준)		
도로조건	광대세각		
토지형상	가로장방형		
지세	평지		

2) 건물의 현황

- 현재는 철거된 완료된 나대지 상태이며, 향후 건축될 건물은 아래 표와 같음

규모	지하 5층 / 지상22층	용도	공동주택, 근린생활시설, 교육연구시설
준공일	2026년 3월(예정)	구조	철근콘크리트 벽식구조
연면적	53,573.81㎡	연면적	16,206.00평
관리상태	-	내외벽	철근콘크리트 벽식구조
주요 부대시설	주차 가능대수 : 356대		

2. 거래가격 및 거래비용

[단위 : 백만원]

구분		금액	비고
거래금액		79,245	토지대금 일시납 금액 (감정평가금액 내 사업자 제안)
거래비용	부동산 조세	미정	
	중개수수료	미정	
	기타 비용	미정	
	거래비용 소계	미정	
합계		미정	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	권리금액 (원)	비 고
1	(주)빅히트	-	매매
2	(주)하나자산신탁	65,000,000,000	신탁

* 채권금액은 50,000,000,000원이나, 권리금액은 130%로 설정

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

가. 본 건 부동산은 현재 건축물이 없는 나대지 상태로 임대차가 없음

나. 매도인의 채권자 및 채권 내역

(단위: 원)

No.	채권자	계약체결시 채권금액	만기	이자율	비고
1	(주)바로저축은행	7,000,000,000	2023.03.30.	연 8.0%	
2	(주)예가람저축은행	5,000,000,000	2023.03.30.	연 8.0%	
3	엔에이치저축은행(주)	3,000,000,000	2023.03.30.	연 8.0%	
4	웰컴저축은행(주)	5,000,000,000	2023.03.30.	연 8.0%	
5	(주)유니온저축은행	5,000,000,000	2023.03.30.	연 8.0%	
6	(주)카움예스저축은행	7,000,000,000	2023.03.30.	연 8.0%	
7	(주)오케이저축은행	7,000,000,000	2023.03.30.	연 8.0%	
8	(주)신한저축은행	4,000,000,000	2023.03.30.	연 8.0%	
9	(주)다올저축은행	5,000,000,000	2023.03.30.	연 10.0%	
10	(주)제이엠캐피탈	2,000,000,000	2023.03.30.	연 10.0%	
합계		50,000,000,000	-		

(*) 매도인은 매매목적물을 담보신탁 한 뒤 위 채권자들을 우선수익자로 지정하는 방식으로 매매목적물을 물상보증에 제공함.

- < 첨부서류 >
- 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사
 - 불임1. 조사보고서(사업성평가, 법률, 재무) 참조
 - 부동산의 기준 가격
 - 불임2. 감정평가서 참조
 - 당해 부동산의 재무자료
 - 해당사항 없음
 - 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소
 - 해당사항 없음